K.A.Y

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN

JUGEMENT CIVIL

CONTRADICTOIRE

N° 386

DU 07/06/2018

R. G. N°2743/15

AFFAIRE

DAME VARANI PIERRETTE

C/

LES CONSORTS ALEXANDRON CEDRIC

(CABINET KAH JEANNE D'ARC)

OBJET

ANNULATION D'UNE VENTE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

Union — Discipline — Travail

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE

DU JEUDI 07 JUIN 2018

PREMIERE CHAMBRE PRESIDENTIELLE A

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en matière civile et commerciale en son audience publique ordinaire du **jeudi sept juin 2018** tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

Monsieur **CISSOKO AMOUROULAYE IBRAHIM,**

Président du Tribunal, Président ;

Assesseurs :

1- **Madame ALLOU EMMA DANIELLE**
2- **Madame YEMAN ANINI LEOPOLDINE**

Juges de ce siège ;

Assisté de Maître **COMOE N'GUESSAN VALENTIN**, Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit, dans la cause

ENTRE

DAME VARANI PIERRETTE, né le 20 juillet 1937 à Montesquieu, secrétaire de l'administration scolaire et universitaire à la retraite, fonctionnaire, de nationalité française, demeurant à 47 130 Montesquieu (France) ;

Ayant pour conseil la SCPA LES DIRABOU ET ASSOCIES, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

DEMANDERESSE

D'UNE PART,

07/11/18

ET

1. **ALEXANDRON CEDRIC,** majeur, technicien de mutualité, de nationalité française, demeurant à 9 Rue des Ouches 16400 Puymoyen ;
2. **Dame LOBOUE FLORÉ MICHELLE épouse ALEXANDRON,** majeure, aide soignante, de nationalité française, demeurant à 9 Rue des Ouches 16400 Puymoyen ;

3. **AISSATA FANNY KONE**, notaire, demeurant à Abidjan Plateau Résidence Neuilly ;
4. **YACOUBA SYLLA**, clerc de notaire, demeurant à Abidjan, 28 BP 180 Abidjan 28 ;
5. **DAN KONE CATHERINE**, notaire, domicilié à Abidjan Adjamé, résidence les Buffets, appartement n°669, BP 306 Post'Entreprises, Abidjan cedex ;
6. **MAURRISSON KOUADIO YAO**, agent à la conservation foncière, demeurant à Abidjan ;
7. **ANTOINETTE BAI BINATE**, notaire, demeurant à Abidjan Plateau, BP 306, Post'Entreprises cedex 01, immeuble Sogephia ;

DÉFENDEURS

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire, ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

LE TRIBUNAL

Vu les articles 1108 du code civil, 5 du décret n°71-74 du 16 Février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières et 8 de l'annexe fiscale de la loi de finances n°70-209 du 10 mars 1970 ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 25 novembre 2016 ;

Ouï les parties en leurs demande, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier de justice du 26 janvier 2015, comportant ajournement au 30 mars 2015, DAME VARANI PIERRETTE a fait assigner ALEXANDRON CEDRIC, dame LOBOUE FLORE MICHELE épouse ALEXANDRON, AISSATA FANNY KONE, YACOUBA SYLLA, DAN KONE CATHERINE, MAURRISSON KOUADIO YAO et ANTOINETTE BAI BINATE, par-devant le Tribunal de ce siège, statuant en matière civile, à l'effet d'entendre ladite juridiction:

- Déclarer son action recevable ;
- Dire celle-ci bien fondée ;
- Prononcer la nullité de la vente immobilière par elle conclu avec les époux ALEXANDRON ;

- Ordonner que la remise des parties dans l'état antérieur à la conclusion du contrat ;
- Condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de son action, dame VARANI PIERRETTE expose que par arrêté de concession provisoire N°100/MTPCPT/DCDU du 10 mai 1984, elle a acquis la propriété d'une parcelle de terrain d'une superficie de 10 162 m^2 sise à Abatta ;

Elle explique qu'en raison des liens qu'elle a eu à nouer avec dame LOBOUE FLORE MICHELE épouse ALEXANDRON, a entendu céder à celle-ci ainsi qu'à son époux, une partie de la parcelle de terrain susvisée à hauteur d'une superficie de 7000 m^2, moyennant le paiement par eux de la somme de 3000 euros, soit environ 2 000 000 000 francs CFA ;

A ce titre, résidant en France et étant invalide, la demanderesse affirme avoir eu à donner par acte sous seing privé, une procuration à dame DAN KONE CATHERINE, le clerc du notaire instrumentaire Maitre BAI BINATE, à l'effet de la représenter à la vente devant être conclue à Abidjan ;

Ce fut donc avec consternation selon elle, qu'elle a fortuitement découvert qu'une promesse de vente portant sur l'entièreté de la parcelle de terrain en cause avait été rédigée par les soins de la notaire susvisée ;

Face à ce qu'elle a qualifié de supercherie, dame VARANI PIERRETTE soutient avoir adressé divers courriers aux dames BAI BINATE et DAN KONE CATHERINE pour dénoncer la vente ainsi intervenue, obligeant la première citée à en suspendre les formalités ;

Elle indique que les époux ALEXANDRON ayant eu à saisir la présidente de la chambre des notaires de Côte d'Ivoire en contestation de ladite suspension, celle-ci a demandé à sa consœur Maître BAI BINATE de surseoir aux différentes formalités relatives à la vente jusqu'à la survenance d'un accord entre les différentes parties ;

Poursuivant, la demanderesse relève toutefois, que ceux-ci, par l'intermédiaire du dénommé MAURRISSON KOUADIO YAO, ont entrepris de faire procéder à la rédaction de l'acte de vente par un autre notaire, en la personne de Maître AISSATA FANNY KONE en faisant croire à cette dernière, à l'indisponibilité de Maître BAI BINATE, et obtenir ainsi, un certificat de propriété à son nom à elle ;

Par la suite, elle affirme que lesdits époux ont eu à procéder à la mutation dudit certificat de propriété à leur nom ;

Pour dame VARANI PIERRETTE, il ne fait de doute que la convention de cession immobilière intervenue en fraude de ses droits encourt la nullité, au moins pour deux raisons ;

La première est celle de la vileté du prix auquel la vente a été consentie, étant entendu la parcelle de terrain litigieuse dont la valeur était estimée au moment de la conclusion de la convention de cession à hauteur de la somme de 203 240 000 francs, n'a été cédée aux époux ALEXANDRON que pour la somme ridiculement dérisoire de 2.000 000 000 francs ;

La seconde raison est l'absence de consentement, dès lors que selon la demanderesse, son consentement qui n'avait été donné que pour la conclusion d'une convention de cession portant sur une partie de la superficie a eu à être détourné ;

En réplique, dame ANTOINETTE BAI BINATE, pour sa part, sollicite sa mise hors de cause ;

Elle affirme, en effet, avoir eu à suspendre les formalités de rédaction de l'acte de vente en cause, dès les premières réserves émises par dame VARANI PIERRETTE, et classer provisoirement le dossier en attendant qu'un accord intervienne entre les parties ;

Aussi, soutient-elle, c'est toute autant surprise qu'elle a été informée de ce que les époux ALEXANDRON avait poursuivi lesdites formalités hors son étude notariale jusqu'à obtenir un certificat de propriété se rapportant à la parcelle de terrain litigieuse ;

Quant aux autres défendeurs, à savoir ALEXANDRON CEDRIC, dame LOBOUE FLORE MICHELE épouse ALEXANDRON, AISSATA FANNY KONE, YACOUBA SYLLA, DAN KONE CATHERINE, MAURRISSON KOUADIO YAO, ils n'ont fait valoir aucun moyen de défense ;

Le Ministère Public, à qui la cause a été communiquée, s'en est rapporté à la décision du Tribunal ;

SUR CE

Dame ANTOINETTE BAI BINATE ayant fait valoir ses moyens de défense et dame DAN KONE CATHERINE ayant été assigné à sa personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard, et par défaut à l'encontre des autres défendeurs que sont ALEXANDRON CEDRIC, dame LOBOUE FLORE MICHELE épouse ALEXANDRON, AISSATA FANNY KONE, YACOUBA SYLLA et MAURRISSON KOUADIO YAO ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité de l'action

L'action de DAME VARANI PIERRETTE ayant été introduite suivant les prescriptions de forme et de délai, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande en annulation de la cession immobilière par elle conclue avec les époux ALEXANDRON formulée par DAME VARANI PIERRETTE

Il résulte des dispositions de l'article 1108 du code civil que le consentement est une condition essentielle de la validité de toute convention ;

Suivant, en outre, les dispositions de l'article 5 du décret n°71-74 du 16 Février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, toute procuration relative à une convention ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire, ou les conditions d'exercice, doivent être passées par devant notaire, au même titre que la convention elle même ;

La sanction frappant une procuration ne respectant pas ce formalisme étant la nullité absolue, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'annexe fiscale de la loi de finances n°70-209 du 10 mars 1970 ;

En l'espèce, il est acquis au débat, comme résultant des énonciations de la procuration sous seing privé du 25 janvier 2009 établie par dame VARANI PIERRETTE, que celle-ci n'avait pour unique objet que de conférer à dame DAN KONE CATHERINE, mandat de la représenter à la convention de cession immobilière qu'elle entendait conclure avec les époux ALEXANDRON, et de procéder ainsi en son nom et pour son compte, à la vente d'une parcelle de terrain dont elle était propriétaire ;

Dès lors, une telle procuration ne pouvait être établie que par acte notarié, conformément au texte de loi précité, et non par acte sous seing privé comme en l'espèce, de sorte qu'il y a lieu de la déclarer nulle et de nul effet ;

Il en résulte donc que dame VARANI PIERRETTE n'ayant, à aucun moment, été représentée à la vente intervenue au profit des époux ALEXANDRON, elle n'a jamais été en mesure de consentir à ladite vente ;

Le consentement étant une condition essentielle à la validité de tout contrat, il y a donc lieu, de prononcer la nullité de la convention du 10 avril 2009 portant cession au profit des époux ALEXANDRON, d'une parcelle de terrain d'une superficie de 10 162 m^2 sise à Abatta , pour défaut de consentement de dame VARANI PIERRETTE ;

SUR LES DEPENS

ALEXANDRON CEDRIC, dame LOBOUE FLORE MICHELE épouse ALEXANDRON, AISSATA FANNY KONE, YACOUBA SYLLA, DAN KONE CATHERINE, MAURRISSON KOUADIO YAO succombant, il convient de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des dames ANTOINETTE BAI BINATE et DAN KONE CATHERINE, et par défaut à l'encontre de ALEXANDRON CEDRIC, dame LOBOUE FLORE MICHELE épouse ALEXANDRON, dame AISSATA FANNY KONE, YACOUBA SYLLA, et MAURRISSON KOUADIO YAO, en matière civile et en premier ressort ;

- Déclare DAME VARANI PIERRETTE recevable en son action;
- L'y dit bien fondée ;
- Prononce la nullité de la convention de cession immobilière du 10 avril 2009 portant sur la parcelle de terrain d'une superficie de 10 162 m^2 sise à Abatta, conclue au profit des époux ALEXANDRON ;

- Met les dépens à la charge de ALEXANDRON CEDRIC, dame LOBOUE FLORE MICHELE épouse ALEXANDRON, dame AISSATA FANNY KONE, YACOUBA SYLLA, DAN KONE CATHERINE, MAURRISSON KOUADIO YAO ;

AINSI FAIT JUGE ET PRONONCE LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS;
ET ONT SIGNE

LE PRESIDENT

LE GREFFIER.

0093521

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 13 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 55
N° 1157 Bord. 394 56
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de